

Nordens Paris Invest ApS

Havrevænget 14

9430 Vadum

CVR-nummer 39116693

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dan L. Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Nordens Paris Invest ApS
Havrevænget 14
9430 Vadum

CVR-nummer: 39116693
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Ole Dahl
Kenneth Lund
Dan Lindhart Rouquette Kristensen
Anders Holm
Esben Bjerg Kongsbak
Jakob Coop Henriksen

Revisor

Dansk Revision Brønderslev
Registreret Revisionsanpartsselskab.
Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Nordens Paris Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vadum, 24. juni 2025

Direktionen:

Ole Dahl	Kenneth Lund	Dan Lindhart Rouquette Kristensen
Anders Holm	Jakob C. Henriksen	Esben Kongsbak

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigents noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den

Dan L. Kristensen
Dirigent

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Nordens Paris Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordens Paris Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, 24. juni 2025

Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab., CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen
Partner, Registreret revisor
mne504

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drift og udlejning af 4 ejendomme i Aalborg-området.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som udover nedenstående er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selve driften af selskabets ejendomme er forløbet som planlagt og med et forventet resultat. Ledelsen vurderer, at ejendommen trods en vis opbremsning i salget af investeringsejendomme har værdifastsat sine ejendomme til en realistisk værdi. Ejendommene er købt efter priserne på ejendomme blev justeret ned.

Ledelsen har foretaget en vurdering af den aktuelle markedssituation i Aalborg for investeringsejendommen som selskabets med sammen stand og centrale beliggenhed. Vurderingen viser, at et krav til forrentning omkring 4,29% uændret er udtryk for dagsværdien ultimo 2024. Ledelsen ser med fortrøstning på den fremtidige prisudvikling.

Årets udvikling og resultat anses i øvrigt for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	935.443	1.077
1	Personaleomkostninger	-5.700	-11
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-345
	Resultat før finansielle poster	929.743	720
	Finansielle indtægter	13	0
	Finansielle omkostninger	-841.200	-743
	Resultat før skat	88.557	-23
2	Skat af årets resultat	60.428	2
	Årets resultat	148.985	-21
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	148.985	-21
	Resultatdisponering i alt	148.985	-21

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	26.155.000	26.155
	Materielle anlægsaktiver	26.155.000	26.155
	Anlægsaktiver i alt	26.155.000	26.155
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	28
	Andre tilgodehavender	39.756	0
	Tilgodehavender	39.756	28
	Omsætningsaktiver i alt	39.756	28
	Aktiver i alt	26.194.756	26.183

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
3	Virksomhedskapital	250.000	250
	Overført resultat	1.736.289	1.587
	Egenkapital i alt	1.986.289	1.837
	Hensættelser til udskudt skat	0	63
	Hensatte forpligtelser	0	63
	Gæld til realkreditinstitutter	17.912.191	18.252
	Kreditinstitutter	1.350.507	1.728
	Langfristede gældsforpligtelser	19.262.698	19.981
	Gæld til realkreditinstitutter	350.000	323
	Kreditinstitutter	205.585	216
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	25
	Selskabsskat	0	19
	Anden gæld	475.741	501
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.891.943	3.217
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.945.769	4.302
	Gældsforpligtelser i alt	24.208.467	24.283
	Passiver i alt	26.194.756	26.183
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	250	1.587	1.837
Årets resultat	0	149	149
Egenkapital ultimo	250	1.736	1.986

Noter	2024	2023
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	5.700	0
Øvrige personaleomkostninger	0	11
Personaleomkostninger i alt	5.700	11

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.244	57
Regulering af udskudt skat	-62.672	-60
Skat af årets resultat i alt	-60.428	-2

3		
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	250.000	250
Virksomhedskapital i alt	250.000	250

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 18.263 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 25.000 (vurderet dagsværdi).

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.250, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 25.000. Ejerpantebrevene er alle deponeret til sikkerhed for bankgæld TDKK 1425.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Ultimo 2024 er kravet til afkast på ejendomme som selskabets, vurderet til 4,48% efter dels vurdering af foretagne handler, dels efter aktuelt mæglerudbud og vurdering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Dahl

Direktionsmedlem

Serienummer: 4160c3d2-0a32-40aa-9e72-573a4b0fc9ee

IP: 87.53.xxx.xxx

2025-06-26 05:59:03 UTC



Dan Lindhart Rouquette Kristensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 69db4153-54a2-4429-96b8-b18d1ae621ca

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-06-26 06:30:32 UTC



Anders Holm

Direktionsmedlem

Serienummer: 9f6a0171-df24-4e8c-b5f5-ee7b5ccfce28

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-06-26 06:46:46 UTC



Esben Bjerg Kongsbak

Direktionsmedlem

Serienummer: 13bfc5a1-f6bf-4f22-a58c-99fef6a51216

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-06-26 17:08:27 UTC



Jakob Coop Henriksen

Direktionsmedlem

Serienummer: 3caa4b14-417b-4a11-89da-08318eaa08fe

IP: 41.218.xxx.xxx

2025-06-26 20:34:23 UTC



Kenneth Lund

Direktionsmedlem

Serienummer: ed3df06c-a5c5-4872-8ac8-e404b6ef6230

IP: 87.63.xxx.xxx

2025-06-27 10:01:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: NTPXB-28FQ5-GVZ18-OJTSD-85LBF-P9MFO

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Bruun Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: 3bd13309-6ae0-4184-bf6d-d9eebac5f494

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-27 10:06:59 UTC



Dan Lindhart Rouquette Kristensen

Dirigent

Serienummer: 69db4153-54a2-4429-96b8-b18d1ae621ca

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-06-28 14:49:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.